Tan Chee Wah lwn Sri Damansara Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO R1–12–303 TAHUN 2004
RAUS SHARIF H
26 APRIL 2006

Kontrak — Ganti rugi — Ganti rugi jumlah tertentu — Ganti rugi atas kelewatan menyerahkan milikan kosong — Perjanjian jual beli menetapkan jangkamasa 24 bulan — Perjanjian lisan dengan pembeli 15 bulan — Sama ada bercanggah dengan peruntukan-peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989

Tuntutan perayu/plaintif terhadap responden/defendan adalah sejumlah wang sebanyak RM48,561.30 sebagai ganti rugi jumlah tertentu ('liquidated damages') atas kelewatan menyerahkan milikan kosong sebuah rumah oleh responden, sebuah syarikat pemaju perumahan kepada perayu. Di bawah perjanjian jual beli bertarikh 15 Mei 2000 responden mengakujanji untuk menyerahkan milikan kosong kepada perayu dalam jangkamasa 24 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut. Adalah menjadi kes perayu bahawa sebelum perjanjian jual beli tersebut ditandatangani, perayu telah diberi representasi oleh responden secara lisan dan seterusnya diikuti melalui surat bertarikh 26 Mei 2000 bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada perayu dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Tidak dipertikaikan bahawa milikan kosong hanya diserahkan kepada perayu pada 9 April 2002, yang mana tarikh tersebut telah mejangkaui jangkamasa 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Pembelaan responden adalah bahawa surat bertarikh 25 Mei 2000 adalah bercanggah dengan peruntukan-peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 dan dengan itu adalah tidak sah di sisi undang-undang. Menurut responden jangkamasa 24 bulan untuk penyerahan milikan kosong masih terpakai. Hakim mahkamah sesyen telah menerima pembelaan responden dan dengan itu menolak tuntutan perayu dengan kos. Perayu merayu.

Diputuskan, membenarkan rayuan tersebut:

(1) Adalah tidak adil dan saksama untuk responden selepas mengeluarkan surat bertarikh 26 Mei 2000 mengambil pendirian bahawa surat tersebut tidak mempunyai kuasa undang-undang kerana kelulusan dari Penguasa Perumahan ('Controller of Housing') di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 tidak diperoleh terlebih dahulu. Jika benar kelulusan Penguasa Perumahan ('Controller of Housing') diperlukan, responden sepatutnya mendapatkan kelulusan tersebut sebelum mengeluarkan surat tersebut (lihat perenggan 10).

(2) Fakta kes ini menunjukkan bahawa perayu telah menandatangani perjanjian jual beli tersebut kerana terdapatnya representasi responden bahawa milikan kosong akan diserahkan dalam tempoh 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut. Representasi tersebut dibuat oleh responden sebelum perjanjian jual beli dimasuki (lihat perenggan 11).

(3) Surat bertarikh 26 Mei 2000 adalah bertujuan untuk memendekkan penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut. Surat tersebut membawa kesan untuk pihak-pihak keluar ('contracting out') daripada Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989. Pihak-pihak adalah dibenarkan untuk keluar ('contracting out') daripada peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 sekiranya ia adalah untuk manfaat pihak yang lebih lemah (lihat kes *SEA Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 212). Dalam hal ini sudah tentu perayu sebagai pembeli adalah pihak yang lemah (lihat perenggan 13).

[English summary

The appellant's claim against the respondent is for a sum of RM48,561.30 as liquidated damages for late delivery of vacant possession of a house by the respondent, a housing developer to the appellant. Pursuant to the sale and purchase agreement dated 15 May 2000, the respondent undertakes to deliver vacant possession to the appellant within 24 months from the date of the sale and purchase agreement. It is the appellant's contention that before the sale and purchase agreement was signed, the respondent represented to the appellant orally and later followed by a letter dated 26 May 2000 that vacant possession will be delivered to the appellant within 15 months from the date of the sale and purchase agreement. It was not disputed that vacant possession was only delivered to the appellant on 9 April 2002, past the 15 month period from the date of signing of the sale and purchase agreement. The respondent's defence was that the letter dated 25 May 2000 contravenes the provisions of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 and the Housing Development (Control and Licensing) Regulations 1989 and hence not valid in law. According to the respondent the 24 month period to deliver vacant possession still applies. The learned sessions court judge accepted the respondent's defence and dismissed the appellant's claim with cost. The appellant appealed.

Held, allowing the appeal:

(1) It is not fair and just that the respondent after issuing the letter dated 26 May 2000 took the stand that the letter has no legal effect as the approval from the Controller of Housing under the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 and the Housing Development (Control and Licensing) Regulations 1989 had not been obtained beforehand. If indeed the approval of the Controller of Housing is needed, the respondent ought to have obtained the approval before issuing the said letter (see para 10).

(2) The facts of this case showed that the appellant had signed the sale and purchase agreement because of representation by the respondent that vacant possession would be delivered within the 15 month period from the date of the sale and purchase agreement. The representation was made by the respondent before the signing the sale and purchase agreement (see para 11).

(3) The purpose of the letter dated 26 May 2000 is to shorten the date of delivery of vacant possession from 24 months to 15 months from the date of the sale and purchase agreement. The letter gives effect to the parties to contract out from the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 and the Housing Development (Control and Licensing) Regulations 1989. The parties are allowed to contract out of the provisions of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 if it is in favour of the weaker party. (see the case of *SEA Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 212). In this matter, it is obvious that the appellant as the purchaser is of the weaker party (see para 13).]

Nota-nota

Untuk kes-kes bagi ganti rugi jumlah tertentu, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2003 Reissue) perenggan 2903–2923.

Kes-kes yang dirujuk

SEA Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo [1982] 2 MLJ 212 (refd)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966
Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989

Chiam Shien Yeong (Azim, Tunku Farik & Wong) bagi pihak perayu.
JH Tan (Wan Nadhri Tan) bagi pihak responden.

Raus Sharif H:

[1] Rayuan ini adalah rayuan plaintif ('perayu') terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen yang bijaksana ('HMS') yang pada 7 April 2004 telah menolak tuntutan perayu terhadap defendan ('responden') dengan kos.

[2] Tuntutan perayu terhadap responden adalah sejumlah wang sebanyak RM48,561.30 sebagai ganti rugi jumlah tertentu ('liquidated damages') atas kelewatan responden menyerahkan milikan kosong sebuah rumah yang dibeli oleh perayu daripada defendan.

[3] Responden adalah sebuah syarikat pemaju perumahan. Melalui perjanjian jual beli bertulis, bertarikh 15 Mei 2000, perayu telah bersetuju untuk membeli sebuah rumah daripada responden pada harga RM747,888. Di bawah perjanjian jual beli tersebut, responden mengakujanji untuk menyerahkan milikan kosong kepada perayu dalam jangkamasa 24 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut, iaitu 15 Mei 2000.

[4] Adalah menjadi kes perayu bahawa sebelum perjanjian jual beli tersebut ditandatangani, perayu telah diberi representasi oleh responden secara lisan dan seterusnya diikuti melalui surat bertarikh 26 Mei 2000 bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada perayu dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani.

[5] Adalah tidak dipertikaikan bahawa milikan kosong hanya diserahkan kepada perayu pada 9 April 2002, yang mana tarikh tersebut telah melangkaui jangkamasa 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Menurut kiraan perayu terdapat kelewatan selama 237 hari sebelum milikan kosong diserahkan kepadanya. Atas kelewatan 237 hari itu, perayu membuat kiraan beliau berhak sejumlah RM48,561.30 sebagai ganti rugi jumlah tertentu berserta dengan faedah dan kos.

[6] Responden tidak mempertikaikan kiraan perayu. Pembelaan responden adalah bahawa surat bertarikh 25 Mei 2000 adalah bercanggah dengan peruntukan-peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 dan dengan itu adalah tidak sah di sisi undang-undang. Menurut responden jangkamasa 24 bulan untuk penyerahan milikan kosong masih terpakai. Maka, menurut responden memandangkan milikan kosong telah diserahkan pada 9 April 2002, maka tidak ada kelewatan yang berlaku kerana penyerahan milikan kosong telah dibuat dalam tempoh masa yang ditentukan iaitu 15 Mei 2002.

[7] HMS telah menerima pembelaan responden dan dengan itu menolak tuntutan perayu dengan kos. Pada asasnya, HMS memutuskan bahawa:

(i) Perjanjian jual beli tersebut adalah perjanjian substantif yang mengikat kedua-dua pihak sebenarnya dan milikan kosong sepatutnya diserahkan dalam jangkamasa 24 bulan dan tarikh perjanjian jual beli tersebut; dan

(ii) Surat bertarikh 25 Mei 2000 (P2) merupakan satu contoh 'contracting out' daripada peruntukan-peruntukan dan peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 kerana:

(a) Pihak-pihak tidak ada kelulusan yang diperolehi dari Penguasa Perumahan ('Controller of Housing') bagi memendekkan jangkamasa 24 bulan kepada 15 bulan; dan

(b) Perayu tidak memberi keterangan untuk membuktikan bahawa beliau telah mengalami sebarang kesusahan akibat daripada kegagalan penyerahan rumah tersebut dalam 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut.

[8] Dengan hormatnya saya tidak dapat bersetuju dengan keputusan HMS seperti di atas. Di peringkat rayuan isu utama yang dibangkitkan di hadapan saya ialah sama ada pihak-pihak boleh mengubah perjanjian jual beli tersebut dengan surat bertarikh 26 Mei 2000. Perayu mengatakan boleh manakala responden mengatakan tidak boleh. Saya bersetuju dengan perayu.

[9] Pada saya surat responden bertarikh 26 Mei 2000 yang menyatakan: **A**

> We are pleased to confirm that notwithstanding cl 20 of the Sale & Purchase Agreement dated 15 May 2000 … we shall deliver vacant possession of the property … within (15) months from the date of the SPA.

telah meminda penyerahan milikan kosong rumah tersebut kepada perayu daripada 24 bulan kepada 15 bulan. Pada saya surat bertarikh 26 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh responden dengan bertujuan memendekkan tempoh penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan adalah sah dan mengikat kedua-dua pihak. **B**

C

[10] Saya berpendapat adalah tidak adil dan saksama untuk responden selepas mengeluarkan surat bertarikh 26 Mei 2000 mengambil pendirian bahawa surat tersebut tidak mempunyai kuasa undang-undang kerana kelulusan dari Penguasa Perumahan ('Controller of Housing') di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, tidak diperoleh terlebih dahulu. Pada saya jika benar kelulusan Penguasa Perumahan ('Controller of Housing') diperlukan, responden sepatutnya mendapatkan kelulusan tersebut sebelum mengeluarkan surat tersebut. **D**

[11] Adalah didapati, melalui fakta kes ini bahawa perayu telah menandatangani perjanjian jual beli tersebut kerana terdapatnya representasi responden bahawa milikan kosong akan diserahkan dalam tempoh 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli tersebut. Representasi tersebut dibuat oleh responden sebelum perjanjian jual beli dimasuki. Ini jelas dari keterangan perayu semasa pemeriksaan utama yang menyatakan seperti berikut: **E**

> S: Sila rujuk kepada m/s 21 Ikatan Dokumen Dipersetujui. Sila beritahu mahkamah apakah dokumen ini. **F**
>
> J: Ini adalah sepucuk surat daripada defendan kepada saya yang menyatakan bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada saya dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh perjanjian tersebut ditandatangani.
>
> S: Sebelum surat tersebut diserahkan kepada Encik, pemahkah defendan membuat sebarang representasi ('representation') bahawa milikan kosong akan diserahkan kepada Encik dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh perjanjian tersebut ditandatangani? **G**
>
> J: Ya. Defendan telah melalui iklan dan wakil penjualannya menyatakan bahawa milikan kosong rumah akan diserahkan kepada pembeli dalam jangkamasa 15 bulan daripada tarikh perjanjian jual beli.
>
> S: Bilakah Encik dapat tahu dengan representasi ini? **H**
>
> J: Sebelum perjanjian jual beli tersebut ditandatangani oleh saya.
>
> S: Kenapa Encik memilih untuk membeli rumah yang dibina oleh Defendan?
>
> J: Saya membeli rumah tersebut kerana representasi defendan tersebut yang berjanji untuk menyerahkan milikan kosong rumah dalam jangkamasa 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. **I**

[12] Keterangan di atas tidak dicabar oleh responden. Malah dalam kes perayu ini responden tidak mengemukakan sebarang saksi selepas perayu menutup kesnya.

Jadi adalah jelas terdapat representasi oleh responden melalui iklan dan secara oral bahawa milikan kosong akan diberikan dalam tempoh 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut ditandatangani. Pada saya surat responden bertarikh 26 Mei 2000 mengesahkannya.

[13] Pada saya, surat bertarikh 26 Mei 2000 adalah bertujuan untuk memendekkan penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan dan tarikh perjanjian jual beli tersebut. Surat tersebut membawa kesan untuk pihak-pihak keluar ('contracting out') daripada Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan 1989). Perkara ini boleh dilakukan seperti yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *SEA Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 212 bahawa:

> It would appear that only 'contracting out' in favour of the weaker party — ie the purchaser might be countenanced by the courts.

Kes di atas menunjukkan bahawa pihak-pihak adalah dibenarkan untuk keluar ('contracting out') daripada peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 sekiranya ia adalah untuk manfaat pihak yang lebih lemah. Dalam hal ini sudah tentu perayu sebagai pembeli adalah pihak yang lemah.

[14] Kesimpulannya, saya berpendapat bahawa kedua-dua pihak telah bersetuju untuk memendekkan penyerahan milikan kosong daripada 24 bulan kepada 15 bulan dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani. Jadi, adalah tidak adil sekiranya responden dibenarkan untuk terlepas daripada apa yang dipersetujui dengan berselindung bahawa pemendekan penyerahan milikan kosong melalui surat bertarikh 26 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh responden tidak mempunyai kuasa undang-undang.

[15] Atas alasan-alasan tersebut di atas, rayuan perayu adalah dibenarkan dengan kos di mahkamah ini dan juga di mahkamah sesyen.

Rayuan perayu dibenarkan dengan kos.

Reported by Sally Kee